

Reykjavík 05.03.2019
Breyting DSKSkipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Margrét Þórnar, arkitekt og verkefnisstjóri

Varðar: Landsbanka reitur

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Landsbakareitur" fyrir lóðirnar nr. 73 við Laugavegur, staðgreinir 1.174.0, samþykkt í Skipulagsráði 28.01.2016.

Lóðarhafi Fikistígur ehf. Kt 460715-0320

Breytingin er við gildandi deiliskipulag Landbanksreita

Breytingar eru eftirfarandi:

1. Fjölgun íbúða úr 9 í 10. Sjá skilmálatöflu "ÍBÚÐIR"
2. Inngangur að efri hæðum er færður á Laugaveg.
3. Inndráttur á 5 hæð sem snýr að Laugavegi hefur verið málsettur á uppdrætti
4. Heimilt er að búnaður á þaki s.s. lyftuhús og tæknibúnaður fari upp fyrir tilgreindan hámarkskóta.

Að öðru leiti gilda ákvæði og skilmálar gildandi deiliskipulags.

Við teljum að þessar breytingar falli vel að borgarmynstri svæðisins og hafi ekki neikvæð áhrif á götummyndir.

Virðingarfyllt
Fh lóðarhafa,
pálmar kristmundsson arkitekt



Reykjavík 7. júní 2019/MP

Laugavegur 73 athugasemdir vegna grenndarkynningar deiliskipulagsbreytingar

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn PKdM Arkitekta ehf. dags. 7. mars 2019 ásamt bréfi dags. 5. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Landsbankareits, reitur 1.174.0, vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg.

Í breytingunni felst fjölgun íbúða úr 9 í 10, inngangur að efri hæðum er færður á Laugaveg, inndráttur á 5. hæð sem snýr að Laugavegi verði málsettur á uppdrætti og heimilt er að búnaður á þaki s.s. lyftuhús og tæknibúnaður fari upp fyrir tilgreindan hámarks-kóta, samkvæmt uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 5. mars 2019.

Tillagan var grenndarkynnt frá 23. apríl 2019 til og með 21. maí 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Guðrún Inga Bragadóttir, íbúðareigandi Laugavegi 72, dags. 20. maí 2019.

Að loknum athugasemdarfresti bárust athugasemdir frá

2. Stefáni Barða, atvinnurekanda á Laugavegi 72 dags. 22. maí 2019
3. Þórdísi Jóhannesdóttur, Sigurrósu Svavarsdóttur og Guðfinnu Steinunni Svavarsdóttur, íbúðareigendur og íbúa að Laugavegi 72, dags. 22. maí 2019.

Athugasemdir eru gerðar við að fjölga íbúðum úr 9 í 10 og að húsið muni skemma götumynd Laugavegs. Einnig eru gerðar athugasemdir við að framkvæmdir við Laugaveg hafi ekki farið í grenndarkynningu, að eigendur Laugavegs 72 hafi tapað útsýni og birtu og að íbúðarverð hafi lækkað að sama skapi.

Gerðar eru athugasemdir við að húsið sé of hátt og óskað er eftir að það verði ekki enn einn „steinkassinn“. Einnig telja húseigendur að Laugavegi 72 að nýbygging að Laugavegi 73 muni koma til með að skyggja á húsnæði þeirra.

Greinargerð

Breytingar þær á deiliskipulaginu, sem gerðar eru athugasemdir við, að undanskildri fjölgun íbúða, áttu sér stað með deiliskipulagsbreytingu árið 2016. Þá voru gerðar talsverðar breytingar á deiliskipulagi Landsbankareits og m.a. var þá gefin heimild til að byggja 4 hæðir, kjallara og inndregna 5. hæð á Laugavegi 73, sem var breyting frá heimild í deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 10. desember 2002.

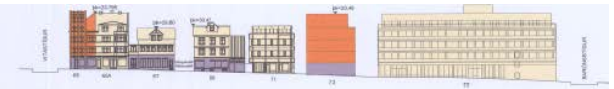
Samkvæmt deiliskipulaginu frá 2002 var leyft að rífa öll timburhúsin við Hverfisgötu og Laugaveg á þessum reit, þ.á.m. Laugavegi 67, 69 og 73. Heimilt var að rífa timburhúsið að



Laugavegi 73 og byggja nýbyggingu upp á fjórar hæðir, þar sem 4. hæðin var inndregin/eða rishæð, ásamt kjallara.



Götumynd Laugavegs skv. deiliskipulagi samþ. 2002



Götumynd Laugavegs skv. deiliskipulagsbr. samþ. 2016

Í deiliskipulagsbreytingunni sem samþykkt var 28. janúar 2016 var gert ráð fyrir að varðveita mörg timburhúsanna. Nokkur húsanna átti að varðveita á upphaflegum stað, sum þeirra var heimilt að stækka, en einnig var gert ráð fyrir að flytja nokkur af gömlu timburhúsunum til á reitnum. Þá var einnig samþykkt heimild til að byggja hærra hús á lóðinni Laugavegi 73, allt að 5 hæðum, þar sem efsta hæðin átti að vera inndregin. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 5. október til 16. nóvember 2015, en einnig voru send bréf til húseigenda/íbúa nærliggjandi lóða, m.a. að Laugavegi 72. Þeir aðilar sem skráðir voru fyrir Laugavegi 72 fengu bréf dags. 14.10.2015 um fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu. Það voru Sólland ehf., Sigurður Þyrill Ingvason, Harpa Ársælsdóttir, Hermann Þórir Björnsson og Þórdís Jóhannesdóttir. Engar athugasemdir bárust frá þessum aðilum.

Síðar árið 2016, þann 28. október var á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, samþykkt deiliskipulagsbreyting, þar sem lóðin Laugavegur 73 var stækkuð til norðurs og lóð Hverfisgötu minnkuð tilsvandi og heimilt byggingarmagn aukið norðanvert á lóð Laugavegs 73, en minnkað á Hverfisgötu 92. Engar breytingar voru þá gerðar á hæð hússins.

Í einu athugasemdarbréfanum sem bárust vegna deiliskipulagsbreytinga nú, voru gerðar athugasemdir við að fjölga íbúðum. Ekki voru færð rök fyrir þeirri athugasemd, né gerð grein fyrir því hvaða áhrif þessi breyting gæti haft fyrir nágretta. Fjölgun um eina íbúð er afleiðing af því að á annarri hæð hússins verður íbúð, en ekki verslun, eins og hún átti að vera samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Breytingin nú gerir aðeins ráð fyrir verslun á jarðhæð, en íbúð á annari hæð. Við það fjölgar íbúðum úr 9 í 10.

Umsögn

Ekki er hægt að breyta þeim heimildum sem fyrir eru í gildandi deiliskipulagi varðandi Laugaveg 73, nema að eigandi lóðarinnar fari fram á það. Því er ekki mögulegt að verða við óskum nágretta um að lækka/minnka byggingarmagn að Laugavegi 73.

Fjölgun íbúða úr 9 í 10 er ekki líkleg til að hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

Ekki er tekið undir það að breytingin nú leiði til lækkunar húsnæðisverðs á Laugavegi 72.

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
